

---

**Jürgen H. Scheller**

**Dipl.- Ing. Architekt**

59964 Medebach, Talweg 1  
35066 Frankenberg, Stadtmauer 6  
[www.sv-scheller.de](http://www.sv-scheller.de)

Fon 02982 - 908083 Fax 02982 – 908084  
Fon 06451 - 4220 Fax 06451 - 6211  
E-Mail: [info@sv-scheller.de](mailto:info@sv-scheller.de)

---

Von der Industrie- und Handelskammer für das südöstliche Westfalen zu Arnsberg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 1 zum Gutachten Nr. 210825/29

## **E X P O S E E**

zum

Anwesen

**Wohnhaus mit Garage**

**Am Fischerweg 5**

**34497 Korbach**



Auftraggeber      Amtsgericht Korbach  
                          Hagenstr. 2  
                          34497 Korbach

Auftrag vom      26.05.2025  
Aktenzeichen      **11 K 11/25**



## Z u s a m m e n s t e l l u n g a l l e r W e r t e

Objekt Wohnhaus mit Garage  
Am Fischerweg 5  
34497 Korbach

Der zu bewertende Grund- und Gebäudebesitz wird in den Beschreibungen, Berechnungen, Zeichnungen und Fotos des Gutachtens 210825/29 ausführlich behandelt. Es ergaben sich folgende Werte:

Am Bewertungsstichtag, dem 29.07.2025  
betrugen der/die:

Wohnfläche (ohne Einliegerwohnung) ca.	115,00 qm
Bodenwert	127.000,00 €
Sachwert des bebauten Grundstücks - marktangepasst	229.000,00 €
Ertragswert des bebauten Grundstücks	170.000,00 €
<b>Verkehrs-/Marktwert des bebauten Grundstücks</b>	<b>229.000,00 €</b>

Bei Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile, der Lage des Grundstücks, dem Gebäudezustand und seiner Unterhaltung, der normalen Ausführung und der derzeitigen Lage des Immobilienmarktes, wird, unter Berücksichtigung aller bekannten Umstände, ein

**Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an Paragraf 194 BauGB von**

229.000,- - €

in Worten : zweihundertneunundzwanzigtausend Euro

für angemessen und erzielbar gehalten. Ohne Innenbesichtigung.

Frankenberg/Medebach, den 21.08.2025

A handwritten signature in blue ink is placed over a circular stamp. The stamp contains the following text:

Architekt Dipl.-Ing.  
Jürgen Henning Schmitz  
Talweg 1  
5880 Menden  
Tel.: 02962 / 90 80 83  
Fax: 02962 / 90 80 84  
www.schmitz-architekten.de



## Objektbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein aus den achtziger Jahren stammendes Fertighaus in Korbach im Landkreis Waldeck Frankenberg.

Die Kreisstadt Korbach verfügt über etwa 16.000 Einwohner, sie weist eine der Größe angemessene und durchschnittliche Infrastruktur auf. Schulen, Banken, die Post, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sind in ausreichender Anzahl vor Ort vertreten. Die ärztliche Versorgung ist angemessen und wird durch ein örtliches Krankenhaus ergänzt. Korbach verfügt als Kreisstadt über zahlreiche Amtseinrichtungen und Behörden, Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte stehen in einer Fußgängerzone und in mehreren Gewerbegebieten zur Verfügung. Als größerer Industriebetrieb ist unter anderem die Firma Continental zu nennen, sie stellt zahlreiche Arbeitsplätze im Raum Korbach.

Das Grundstück „Am Fischerweg 5“ befindet sich in einem älteren Wohngebiet südöstlich des Stadtcores, das hier ausgewiesene Wohngebiet weist eine etwas abgeschiedene Insellage außerhalb der zusammenhängend bebauten Stadtstruktur auf. Diese Insellage gilt als begehrte. Die vor Ort vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen sind in wenigen Fuß- bzw. Pkw Minuten zu erreichen. Das Grundstück selbst weist eine Fläche von 876 m<sup>2</sup> auf, der Zuschnitt ist weitgehend regelmäßig, es ist eine leichte Querneigung nach Südwesten vorhanden. Nach Auskunft der Stadt Korbach ist das Grundstück voll erschlossen und abgerechnet, Baulisten sind nicht eingetragen, wert-relevante Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs liegen nicht vor. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Auf dem Grundstück wurde, um 1983, eine Fertighaus der Firma Neckermann (Streif Fertighaus) aufgestellt. Das Gebäude wurde auf einem konventionell errichteten Kellergeschoss aufgestellt, die Überdeckung ist mit einem leicht geneigten Walmdach erfolgt.

Der Zugang erfolgt über die nach Südwesten ausgerichtete Straßenseite, über einen Windfang mit Gäste WC und eine innenliegende Diele sind alle Räumlichkeiten des Erdgeschosses zugänglich. Ein Kinderzimmer, das Gäste WC und die Küche sind zur Straßenseite positioniert worden, ein größeres Wohnzimmer mit Essbereich und das Elternschlafzimmer sind nach Nordosten orientiert worden. An der südöstlichen Giebelseite ist ein Badezimmer eingeschoben worden. Den vorliegenden Unterlagen folgend beläuft sich die Wohnfläche auf etwa 115 m<sup>2</sup>. In den Erdgeschossplänen ist eine Treppenaufgang in das Dachgeschoss vorgesehen, es wird unterstellt, dass, aufgrund der Dachform, ein Ausbau hier nicht vorhanden ist.

Im Kellergeschoss befinden sich die üblichen Nebenräume, die Heizungsanlage und eine vermutlich nicht genehmigte Einliegerwohnung. Die Belichtung der Einliegerwohnung erfolgt ausschließlich in eine Art doppelten Kellerhals, eine abschließende Genehmigung ist in den vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar. Eine Nutzung der Einliegerwohnung kann zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung weitgehend ausgeschlossen werden. Es wäre eine Wohnfläche von ca. 37 qm möglich.

Soweit von außen erkennbar dürfte sich das Gebäude noch in einem weitestgehend baujahrgeprägten Zustand befinden, nähere Angaben hierzu sind, mangels Innenbesichtigung, nicht möglich. Das Bewertungsgrundstück ist umfassend verwildert, der Zugang zum Hauseingang ist weitgehend zugewachsen. Den Angaben aus der näheren Umgebung folgend findet eine Wohnnutzung aktuell noch statt.

Zusätzlich zu den Rodungskosten auf dem Grundstück ist vermutlich mit relativ hohen Instandsetzungs- und Modernisierungskosten im, und am Gebäude zu rechnen.



Der Unterzeichner weist an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sich das Gebäude im Innenbereich durchaus in einem gepflegten Zustand befinden kann, es ist aber auch möglich, dass es sich in einem ruinenartigen Zustand befindet. Die im Gutachten angenommenen Werte berücksichtigen ausdrücklich einen unterstellten Zustand im mittleren Schwankungsbereich zwischen den beiden geschilderten Extremen. Mit einem entsprechenden Risiko ist bei einer Gebäudefreilegung und einem Objekterwerb zu rechnen.

Auf der Grundlage der durchgeführten Berechnungen und unter Berücksichtigung des Objektzustandes und der aktuellen Marktlage wird ein Marktwert zum Stichtag in Höhe von:

**2 2 9 . 0 0 0 , -- €**

für angemessen und erzielbar gehalten.



Liegenschaftskarte Hessen

34497 Korbach, Am Fischerweg 5



Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten  
Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

Datenquelle  
ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0, Daten verändert

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03490668 vom 23.06.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025

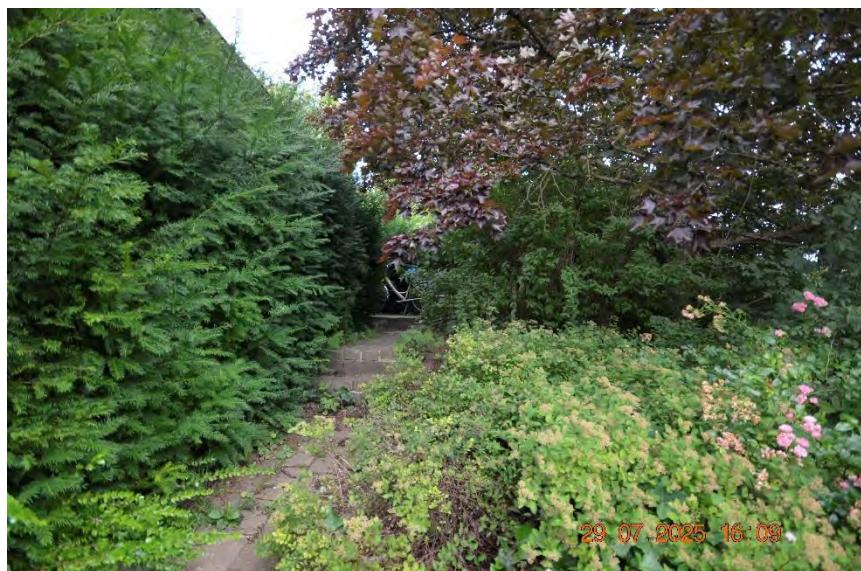
Seite 1



Am Fischerweg 5



Zuweg zum Haus



Eingangsbereich

